

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2004.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **12. mai 2005 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme per andel. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag avholdes
torsdag 12.05.2005 kl. 18.00 i Hallagerbakken skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A) Årsregnskapet for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

- A) Forslag fra R.C.Thrap-Meyer om endring av husordensreglenes bestemmelse om dyrehold.

Forslag er tatt inn på s 26 i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 05.04.2005

I styret for Skovbakken Borettslag

Birgith Vedahl Ullnæss /s/ Tove Murud Ouaham /s/ Vigdis Jørgensen /s/

Ole J. Ramstad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Styreleder	Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsveien 17 M
Nestleder	Lars Paulsen	Hallagerbakken 18 A
Sekretær	Tove Murud Ouaham	Hallagerbakken 18 C
Styremedlem	Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Styremedlem	Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Nils-Ole Vollan	Hallagerbakken 8 C
Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
Jennifer Bush	Hallagerbakken 10 A
Line Berre Haneberg	Hallagerbakken 8 G

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Birgith Vedahl Ullnæss som delegert
Lars Paulsen som vara

VALGKOMITÉEN

Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C
Ole Petter Hervold	Hallagerbakken 18 B
Karin Adamsen	Ravnåsveien 13 A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo og har adresse:

- Ravnåsveien 5 - 17
- Hallagerbakken 8 - 18

Borettslaget består av 251 andelsleiligheter, fordelt på 12 bygninger. I tillegg kommer 1 generasjonsleilighet (nr 162) hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 185, bruksnummer 50 og 51 og er på 46.760 m². Første innflytting skjedde i 1982.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 9 styremedlemmer er 5 kvinner.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Hans Kristian Jakobsen er ansatt for å ta seg av fellesområder og fellesrom (oppganger/kjellere/vifter/etc). Vaktmesterkontoret har adresse i Ravnåsveien 5 (ved bommen). Han kan kontaktes på tlf. 95 27 81 78 mandag-fredag 08.00-15.00, eller ved e-post skovbakken.vaktmester@multinett.no.

Styret er vaktmesterens arbeidsgiver, og henvendelser vedrørende hans arbeid skal gå til styret.

Det eneste borettslaget har ansvar for i den enkeltes leilighet er radiatorer og vanntilførsel. Er det feil ved dette kan vaktmester kontaktes. Dersom noe skjer med dette utenom vaktmesters arbeidstid, må den enkelte beboer ta kontakt med rørlegger. Se tilsendte telefonliste (viktige telefonnummer).

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, kan bomiljøvekter kontaktes på telefon 91 66 05 16.

STYRET

Styret har kontorer i Ravnåsveien 15 A, med kontortid 1. og 3. tirsdag i måneden mellom kl. 18.30 og 19.30.

Styrets e-post er Skovbakken.brl@multinett.no. Se også styrets hjemmesider på <http://www.multinett.no/~skovbrl/>

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

TV, RADIO, BREDBÅND OG TELEFONI

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia.

Per i dag har vi avtale med UPC på TV-grunnpakke på 25 kanaler.

I tillegg tilbyr UPC både betal-TV, NVOD (Near Video On Demand), DAB (Digital Radio, primært musikkanaler), telefoni og Internett bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om UPCs tilbud, se enten www.multinett.no eller www.upc.no

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til UPC har telefonnummer 02123

Multinett har også inngått avtale med Smartcall om levering av telefoni og bredbånd gjennom telefoninettet. Telefoninettet eies av Multinett. Bredbåndstjenesten fra Smartcall er basert på teknologien ADSL2+, noe som gir svært god kapasitet.

For ytterligere informasjon om disse tjenestene, se enten www.multinett.no eller www.smartcall.no

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til Smartcall har telefonnummer 02007

Multinett har egen butikk og servicesenter, hvor du kan få utført alle tjenester knyttet til ovennevnte leveranser. Butikken og servicesenteret ligger på Holmlia Senter. Epost til butikken er butikk@multinett.no og telefonnummeret er 22 61 66 35. Se også vår hjemmeside www.multinett.no

De kabelnettede tjenestene leveres gjennom et svært avansert nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Du unngår dette ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt UPC for kabel-TV nettet og Smartcall for telefoninettet. Du kan også kontakte Multinetts butikk.

PARKERING

Borettslaget har plasser som leies ut. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Beboere kan parkere på gjesteparkeringen i inntil 20 minutter. Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for av- og pålessing, se husordensreglens punkt 7.

Borettslaget har avtale med parkeringsselskapet First Park Norge AS som skal påse av reglene overholdes.

NØKLER/SKILT

Styret selger:

- * Nøkler til inngangsdørene i blokkene
- * Nøkler og fjernkontroller til garasjene
- * Skilt til ringetablåer og postkasser

Kom innom styrerommet i kontortiden, legg lapp i styrets postkasse eller send e-mail.

FRAMLEIE

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS Holmlia på telefon 22 62 90 92. Det er per 01.01.2005 registrert 3 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

TEORETISK LEIE

Borettslaget har avtale om teoretisk leie. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har inngått avtale om individualisert fellesgjeld (IN). Dette gir andelseier adgang til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Nedbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 500,-. Ved forespørsel til OBOS Forvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved nedbetaling. Nedbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.01. og 01.07. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS klientkonto 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000,- per gang. Ved nedbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn gjennom husleien.

Vedtar borettslaget å binde renten på felleslånet, har andelseier mulighet til å nedbetale ved førstkomende terminforfall, såfremt forfallet er innen 6 måneder etter borettslaget bandt renten.

Etter dette er det ikke adgang til å nedbetale så lenge renten er bundet.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

TELEFONI

Selskapet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for beboerne.

Rabattene er som følger:

- 20 % rabatt på trafikk til andre fasttelefoner, til mobiltelefoner og til utland. (25 % rabatt hvis kunden ringer for mer enn kr 333,33 pr mnd).
- Fri bruk hver lørdag (kunden betaler kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med UPC eller Smartcall.

FELLES MÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med Scandinavian Electric AS.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Dette kan fås ved henvendelse til OBOS Holmlia eller styret.

INDIVIDUELL MÅLING OG AVREGNING AV VARME OG VARMT VANN

Borettslaget har individuell måling av varme og varmtvann. Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleieblanketten, og det foretas oppgjør en gang pr år etter avlesning. Avregning skjer pr 31.12.

I forbindelse med flytting må Clorius målerservice (Ista AS) lese av målerne for varme/varmt vann. Ista kan kontaktes på telefon 22 88 59 00.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2004 Legging av nye tak på rekkehusene.
Skifte av alle hovedstoppekraner i blokkene.
Oppstart på maling av rekkehus.
- 2003 Startet arbeid med taklegging rekkehusene.
Avsluttet arbeidet med å skifte hovedstoppekraner i blokkene.
Monterte brannstiger i Ravnåsveien 7 A til 7 E.

- 2002 Rehabilitering av rekkehus på grunn av grunnvannskader.
- 2001 Skiftet ut gjerder mot gangveier.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
Skiftet kranser og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7.
Skiftet termostater på radiatorer.
- 2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter.
Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
- 1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet.
Innredning av fellesrom i 12 C.
Inngjerding av oppstillingsplass for traktor.
Opprusting av utearealene.
Innkjøp av ny bom.
Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
- 1998 Slutføring av idrettsbanen.
Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun.
Innkjøp av nye lekeapparater.
Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising.
Rensing av luftkanaler i blokker og rekkehus.
Installering av ringetablåer/porttelefoner.
- 1997 Fartsdempere og idrettsplass ble anlagt.
- 1996 Ferdigstillelse av balkongene.
Oppussing av flere oppganger.

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også

oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404700. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på www.obos.no Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte

forkjøpsretten, blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer

6. STYRETS ARBEID

Det er avholdt 15 styremøter i 2004 og styret har behandlet 136 saker.

Arbeidsutvalget har møte med vaktmester 1 gang pr måned.

I 2004 har vi hatt åpningstid for besøk av beboere 2 tirsdager i måneden.

Styret har brukt en del tid på å finne en ny arbeidsform, og har i den forbindelse lagt om sin møtestruktur for å kunne involvere flere av styremedlemmene i styrets arbeid. Man har også valgt å kutte ut egne utvalg for informasjon og vedlikehold. Styret håndterer nå dette selv.

De største sakene styret har arbeidet med i 2004 er

- Naboklager
- Problemer med avfall
- Forsikringssaker
- Avtale med nytt parkeringsselskap
- Telefoni- og kabelnett
- Vedlikehold – se under

I tillegg har styret også arbeidet med å kartlegge manglende skilting og parabolantenner som er satt opp i strid med gjeldende retningslinjer. Tiltak for å utbedre dette er startet i 2005. Styret har også tilstrebet å informere beboerne oftere.

Klagesaker:

Det er fortsatt en del naboklager. Disse dreier seg om:

- Unødig opphold i oppganger
- Støy fra TV, musikkanlegg, vaskemaskiner, oppussing etc.

Styret oppfordrer til å ta hensyn til naboene og minner om husordensreglene.

Søppel:

Borettslaget har stadig store problemer med beboernes søppelhåndtering.

Dette er et problem som blir behandlet på nær sagt alle møter, og som borettslaget bruker store summer på hvert år. Mye av vaktmesters tid går med til å rydde i søppelboder fordi beboere ikke gidder å kaste søppel i tom søppelcontainer fordi den står 2 meter lenger inn i søppelskuret.

Møter og kurs:

Møter med advokat samt andre off. instanser i forbindelse med nabokonflikt

Møter med diverse firmaer i forbindelse med vedlikehold.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter i regi av OBOS, Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, samt Multinett.

Styremedlemmer har også deltatt på diverse kurs i OBOS.

Vedlikehold

Styret vedtok i juni måned å sette av kr 30.000,- pr mnd til fremtidig vedlikehold. Dette er senere økt til kr 40.000,- pr mnd.

Rekkehusene

"Utvendig rehabilitering"

Det har i løpet av 2004 vært foretatt store vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på rekkehusene.

Bakgrunnen for arbeidene var i utgangspunktet enkle lekkasjer i enkelte "takhatte". Under utbedringsarbeidene med disse ble det imidlertid oppdaget til dels store feilkonstruksjoner på rekkehusene, som indikerte at det på sikt ville dukke opp ytterligere lekkasjer. I samråd med blikkenslagerfirma besluttet styret å legge nye tak på alle rekkehusene. I forbindelse med dette arbeidet ble det oppdaget antydning til råteskader i kledningen på rekkehusene og det ble derfor besluttet at dette måtte utbedres samtidig.

Blikkenslagerarbeidene er nå ferdige og maling av rekkehusene i Ravnåsveien 7, 9 og 17 er ferdigstilt. Maling av Hallagerbakken 8 blir ferdig våren 2005.

Utebodene må den enkelte andelseier/beboer selv ta ansvar for å male. Det samme gjelder gjerder og rekkverk etc.

Maling til dette fåes gratis ved henvendelse til vaktmester.

Støttemur

Mellom Ravnåsveien 17 I og 17 K er det satt opp ny forstøtningsmur da den tidligere muren raste ut.

Blokkene

Kjellerboder

Som tidligere informert vil alle fellesrommene i kjellerne bli gjort om til boder. Dette arbeidet er nå godt i gang og vil forhåpentlig være ferdig i løpet av våren. Bodene vil bli leid ut til de av beboerne som har behov for ekstra bodplass. Styret kommer tilbake med informasjon om leie av bod etc.

Bakgrunnen for å omgjøre fellesrommene i kjellerne til boder, er at fellesrommene dessverre er blitt benyttet som oppbevaringsplass for søppel og skrot. Av brannmessige hensyn er dette ikke lovlig, og styret har fått påpekning om dette av brannmyndighetene.

Styret har brukt en betydelig sum med penger på å rydde opp i dette, penger som etter vår mening kunne og burde vært brukt til hyggeligere ting.

Rister

Det er montert rister ved blokkenes inngangsparti for å bedre adkomsten, og for å hindre at vi drar med oss sand, grus og møkk inn i oppgangene.

Styret er ikke fornøyd med den jobben leverandøren Rosmek AS har gjort, og er fortsatt i dialog med selskapet blant annet for å få fjernet støyen fra ristene. Utgiftene til ristene med montering er dekket av Oslo kommune.

Generasjonsleilighet

Generasjonsleiligheten i Ravnåsveien 11B er pusset opp. Leien på generasjonsboligene vurderes økt i løpet av 2005 for å få dekket alle utgiftene i forbindelse med oppussing og drift av boligene.

Generelt

Busker

Det er flyttet en rekke busker fra endevegger ved blokker og rekkehus. Bakgrunnen for dette er at røttene fra buskene har begynt å gå inn i ytterveggene og ville på sikt kunne skade muren. Buskene er flyttet til fjellveggen ved ballbanen, der vi håper de vil trives og være til glede. Det er også fjernet enkelte trær, men det vil være behov for å få fjernet ytterligere trær i 2005.

Gjerder og skillevegger

Det ble skiftet en rekke gjerder mot gangveiene og skillevegger både ved rekkehusene og ved blokkene. Maling og vedlikehold av gjerder og skillevegger er beboernes eget ansvar. Maling fås gratis ved henvendelse til vaktmesteren.

Asfaltering

Det har vært foretatt asfaltering i søppelhusene og enkelte utbedringer av gangveiene.

Tagging

Ole Ramstad har også i år måtte fjerne en god del tagging fra garasjene.

Dugnad

Det har vært arrangert dugnad med blant annet rydding, trimming av busker, vasking av sopp på uteboder og planting av tuja på voll ved ballbanen.

Styret er meget fornøyd med oppmøte og engasjementet på dugnadene som har vært arrangert, og håper at så mange som mulig også blir med på dugnader i 2005. Som vi bruker å si "Hvis alle gjør litt, får vi gjort mye"

Informasjon/Miljø

Det ble avholdt 1 beboermøte i 2004.

På dette møtet var flere beboere opptatt av det sosiale miljøet. På den bakgrunn henvendte styret seg til beboerne med oppfordring om å ta kontakt, samt arrangere sosiale aktiviteter – uten respons.

Styret har utgitt 3 "Styret Informerer" som er en forenklet versjon av "Skovposten". Dette er en rimeligere og raskere måte å informere på. Denne blir utgitt ved behov, men planlagt minimumsfrekvens er en gang i kvartalet.

Det planlegges også med en ny Webside for borettslaget. Denne er planlagt påbegynt vinteren 2005. Vi ønsker også å gå til innkjøp domenet

Skovbakken.no, til bruk for vårt borettslag. Vurdering av dette blir gjort samtidig med planlegging av ny webside.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004

RESULTAT

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 1.270.940,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 479.438,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad

INNTEKTER

Inntektene var i 2004 kr 9.158.517,-. Dette er kr 318.517,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Leieinntektene ble lavere enn budsjettert. Noe skyldes at enkelte hybler i perioder ikke har vært utleid, mens resten tilskrives fjorårets rentereduksjon, idet borettslaget har IN-ordning for felleslånet og flytende rente.
- Renteinntektene ble også lavere pga renteutviklingen i fjor.
- Innbetalt andel fellesgjeld var naturlig nok ikke budsjettert, idet dette ene og alene er opp til den enkelte andelseier.
- "Andre inntekter" ble vesentlig høyere enn budsjetttet skulle tilsi. Dette skyldes at borettslaget mottok et tilskudd fra Oslo kommune til etablering av rister foran inngangspartiene i blokkene.

Andre inntekter består av ovennevnte tilskudd samt inntekter fra salg av nøkler, utleie av parkeringsplasser mm.

UTGIFTER

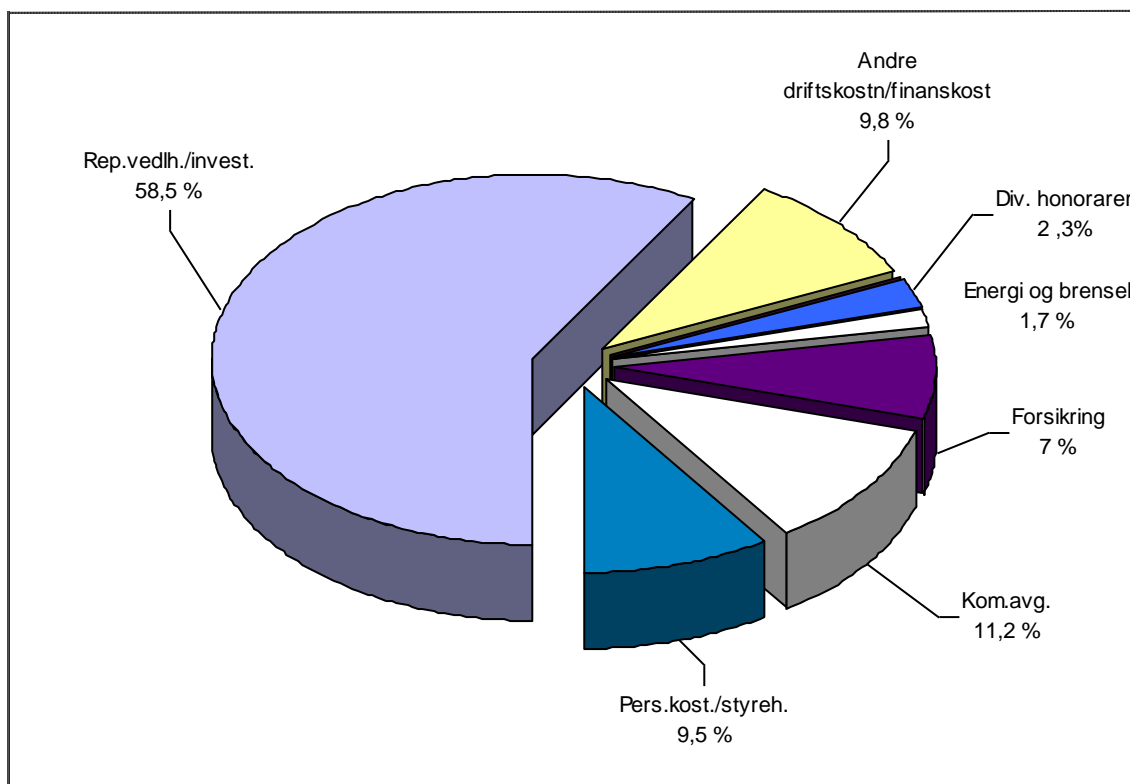
Utgiftene var i 2004 totalt kr 7.453.050,-. Dette er kr 1.904.050,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Behovet for konsulentbistand viste seg å bli mindre enn forutsatt ved budsjettering.
- Personalutgiftene ble noe høyere enn budsjett, noe som både skyldes fjorårets lønnsoppgjør for borettslagets vaktmester, og en økning i tilfeldige lønnsutbetalinger – bl.a. som følge av vaktmesters sykefravær.
- Posten for drift og vedlikehold viser et overforbruk på ca 2 mill kroner i forhold til budsjett. Borettslaget har hatt et meget aktivt år på vedlikeholdssiden, noe styret ikke hadde full oversikt over da budsjettet ble fastlagt. Ved opprinnelig planlagt reparasjon av takhatter på

rekkehusene, ble det avdekket at tilstanden var dårlig. Styret vedtok derfor å legge nytt tak på rekkehusene, samt utbedre råteskader i kledning og male rekkehusene.

- Kjøp av anleggsmidler var ikke budsjettet. Her har borettslaget gått til anskaffelse av en feiemaskin.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).



IN-ORDNINGEN

I løpet av 2004 ble det ekstraordinært innbetalt inn kr 413.638,- på IN-ordningen. Innbetalingen øker totale inntekter og resultatet før finansielle inn og utbetalinger blir tilsvarende høyere.

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger.

En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet "disponible midler" som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning i verken i renovasjons- eller feieavgiften.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til rentesats 2,5 % pr. 31.12.2004. Det vises til note 18 i regnskapet når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo. Lånet har flytende rente.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeks gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 9,9 %. Dette på grunn av flere til dels store vann- og brannskader i borettslaget.

FJERNVARMEPRISEN

Prisen på fjernvarmen (V7-tariffen) er sammensatt av kraftpris m/påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Det gis 10 % rabatt på summen av disse leddene. Kraftprisene synes på nytt å ha normalisert seg og budsjettpriisen gis på bakgrunn av de prisene en ved inngangen til året kan lese ut av terminmarkedet for elektrisk kraft. Fjernvarmeprisen forventes å variere fra 49,18 øre/kWh i januar 2005 til størrelsesorden 38,5 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 48,0 øre/kWh på slutten av året. Veiet over året 2005 gir dette en gjennomsnittpris på 45,32 øre/kWh. I år 2004 ble tilsvarende gjennomsnittpris på 49,41 øre/kWh. Alle priser er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

9. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 2.822.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 187.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

Driften i 2005 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

Nåværende husleieinntekter vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, blant annet med henblikk på fremtidige vedlikeholdsbehov.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

10. STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Det vises til en kort presentasjon av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø som er inntatt bak i heftet. Stiftelsen har siden 1993 utgitt lokalavisen "Avisen Vår" med fire nummer i året. Daglig leder, Bente Nilsen, holder til i Ravnåsveien 38, og kan treffes på telefon 22 61 35 25.

Oslo, 05.04.2005

I styret for Skovbakken Borettslag

Birgith Vedahl Ullnæss /s/ Tove Murud Ouaham /s/ Vigdis Jørgensen /s/

Ole J. Ramstad /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 479 438. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførers formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 14. april 2005

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

DRIFTSOVERSIKT					
		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNEKTER:					
LEIEINNEKTER	1	8 529 480	8 730 588	8 740 000	8 516 000
RENTEINNEKTER	2	22 094	40 896	40 000	20 000
INNB.ANDEL FELLESGJELD		413 638	266 511	0	0
ANDRE INNEKTER	3	193 305	78 525	60 000	60 000
SUM INNEKTER		9 158 517	9 116 521	8 840 000	8 596 000
UTGIFTER:					
KONTINGENT		-43 925	-43 925	-44 000	-50 000
REVISJONSHONORAR		-6 663	-6 584	-7 000	-7 000
STYREHONORAR		-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
ANDRE HONORARER		0	-1 000	0	0
FORRETNINGSFØR.HON.		-140 184	-140 184	-140 000	-140 000
KONSULENTHONORAR	4	-15 214	-32 538	-50 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	5	-443 825	-408 652	-415 000	-415 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-3 824 613	-1 411 820	-1 800 000	-2 200 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		-84 320	0	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-747 780	-1 677 120	-894 000	-643 000
FORSIKRINGER		-473 887	-432 389	-474 000	-521 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-753 494	-665 565	-765 000	-788 000
ENERGI / FYRING	8	-113 880	-109 684	-120 000	-120 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-615 265	-573 289	-650 000	-650 000
SUM UTGIFTER		-7 453 050	-5 692 750	-5 549 000	-5 774 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE					
INN- OG UTBETALINGER		1 705 467	3 423 771	3 291 000	2 822 000
FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER					
NEDBETALT ANDEL FELLESGJELD		-413 638	0	0	0
NEDBETALT LÅN		-2 562 769	-2 431 559	-2 611 000	-2 635 000
ENDRING DISP. MIDLER		-1 270 940	992 212	680 000	187 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1		1 750 378	758 166	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		-1 270 940	992 212	0	0
DISPONIBLE MIDLER 31.12		479 438	1 750 378	0	0

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

		2004	2003
OMLØPSMIDLER:			
DRIFTSKONTO I OBOS		1 046 775	1 208 157
INNESTÅENDE BANK		309 959	164 606
SPAREKONTO I OBOS		142 179	1 504 583
KUNDEFORDRINGER		28 659	1 136
KORTSIKTIGE FORDRINGER	10	241 487	48 190
SUM OMLØPSMIDLER		1 769 059	2 926 673
KORTSIKTIG GJELD:			
LEVERANDØRGJELD		-178 902	-423 936
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER 11		-79 768	-61 448
PÅLØPNE RENTER		105	0
PÅLØPNE AVDRAG		-95	-84
BRENSELSREGNSKAP	12	-634 304	-271 018
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	13	-396 657	-419 809
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 289 621	-1 176 295
DISPONIBLE MIDLER		479 438	1 750 378
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:			
AKSJER	14	3 900	3 900
BYGNINGER	15	96 750 000	96 750 000
TOMT		2 076 418	2 076 418
VARIGE DRIFTSMIDLER	16	702 976	618 656
TJENESTELEILIGHET	17	285 000	285 000
SUM ANLEGGSMIDLER		99 818 294	99 733 974
LANGSIKTIG GJELD:			
PANTEGJELD	18	-26 148 089	-29 124 496
BORETTSINNSKUDD	19	-45 325 200	-45 325 200
ANDELSKAPITAL 251 * 100		-25 100	-25 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		-71 498 389	-74 474 796
PANTSTILLELSE KR	20	82 425 200	82 425 200
GARANTIANSVAR KR		0	0

OSLO, 31.12.2004
STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Birgith Vedahl Ullnæss /s/ Tove Murud Ouaham /s/ Vigdis Jørgensen /s/

Ole J. Ramstad /s/

OBOS

Martin Mæland /s/
ADM. DIR

Egil J. Havre /s/
REGNSKAPSSJEF

NOTE: 1**LEIEINNEKTER**

Grunnleie	4 960 632
Framleietillegg	111 204
Leie tidl.år	-3 883
Trappevask	168 744
Reg.kapitalutgifter (IN)	-40 093
Kapitalutgifter (IN)	3 349 638
SUM TEORETISK LEIE	8 546 242

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-2 178
Brensel	-804
Framleietillegg	-3 769
Hybel	-3 883
Trappevask	-158
Rep.garasjedekke	-4 490
Kapitalutgifter (IN)	-1 480
SUM LEIEINNEKTER	8 529 480

NOTE: 2**RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	17 596
Renter av driftskonto i OBOS	1 796
Renter bankkonto	294
Renter på restanser brenseloppgj. tidl.år	2 408
SUM RENTEINNEKTER	22 094

NOTE: 3**ANDRE INNEKTER**

Leie P-PLASSER, nøkkelsalg ,.m.m.	59 087
Oslo Kommune, tilskudd til rister foran blokkene	134 218
SUM ANDRE INNEKTER	193 305

NOTE: 4**KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

Juridisk bistand, Simonsen & Føyen Adv.firma DA	-6 286
Juridisk bistand, OBOS	-8 928
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-15 214

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-264 492
Annen lønn	-44 250
Påløpne feriepenger	-43 537
Arbeidsgiveravgift	-81 335
AFP - pensjon	-3 240
Yrkesskadeforsikring	-2 850
Arbeidsklær	-4 122
SUM PERSONALUTGIFTER	-443 825

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth Blikkenslagerverksted	-2 108 884
Bjørn Kristiansen Malerservice	-800 698
Rosmek AS	-134 218
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-3 043 800

Drift/vedl.hold bygninger	-151 836
Drift/vedl.hold VVS	-67 241
Drift/vedl.hold elektro	-52 344
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-170 991
Kabel/Tv-anlegg	-242 561
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-17 360
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-48 079
Kostnader leiligheter, lokaler	-16 611
Annet vedlikehold	-6 790
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 824 613

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

OBOS annuitetslån	-746 716
Termingebyr lån	-60
Forvaltningsgebyr	-1 004
SUM RENTEUTGIFTER	-747 780

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-109 054
Brensel hybler/vaktmesterrom	-4 827
SUM ENERGI / FYRING	-113 880

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-1 758
Container	-72 309
Skadedyrarb./soppkontroll	-19 665
Verktøy og redskaper	-24 009
Driftsmateriell	-38 756
Lyspærer og sikringer	-4 454
Renhold ved firmaer	-197 360
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø/Securitas	-120 456
Kontor- og datarekvisita	-27 560
Kopieringsmaterieill	-5 052
Trykksaker	-3 114
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-562
Møter, kurs, oppdateringer mv	-14 699
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 656
Andre kontorkostnader	-15 281
Telefon/bredbånd	-10 955
Porto	-13 628
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 455
Vedlikehold biler/maskiner osv	-10 540
Bilgodtgjørelse	-3 269
Reisekostnader	-200
Gaver	-941
Bank og kortgebyr	-3 721
Velferdskostnader	-2 105
Konstaterte tap	-13 762
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-615 265

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskudd tillitsvalgte	15 000
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, 1.kvt.05	31 122
Styret, bankkonto	3 076
Skyldig brensel, betales gj.husleien	8 679
Sloreåsen B/L, feilført fjernvarme, tilbakef.pr.01.01.05	183 610
Leierestanser/brensel leil.161	25 210
Delkredereavsetning :	
Leil.161	-25 210
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	241 487

NOTE: 11**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.**

Forskuddstreck	-19 857
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 374
Skyldige feriepenger	-43 537
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER	-79 768

NOTE: 12**BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	-1 430 642
Rep./vedlikehold	-5 632
Tilbakeført 2003, belastes neste avregn.	-34 527
Diverse	-8 146
Brenselstillegg, innbetalt à konto	2 116 032
Oppgjørskonto, til gode fra beboere, avregn. 2003	-8 718
Til gode til beboere, uhevet	5 937
SUM BRENSELSREGNSKAP	634 304

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-11 426
Viken , fjernvarme , avregn.nov.og des.04	-385 231
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-396 657

NOTE: 14**AKSJER**

Multinett AS :	
Kjøpt 1984 : 26 aksjer à kr. 150	3 900
Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr. aksje	
Oppskrevet 17.03.94 til kr. 310 pr. aksje	
SUM AKSJER	3 900

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	96 750 000
SUM BYGNINGER	96 750 000

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.185/bnr.50 og 51.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin Tilgang 2004	84 320
Henger Tilgang 1998	22 900
Kopimaskin Tilgang 1998	13 505
Kopieringsmaskin Tilgang 1999	14 084
Traktor m/redskap Tilgang 1999	533 574
Data-anlegg Tilgang 1994	15 121
PC m/printer Tilgang 2000	19 472
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	702 976

NOTE: 17**TJENESTELEILIGHETER**

Leilighet nr. 111	64 000
Leilighet nr. 160	77 000
Leilighet nr. 161	78 000
Leilighet nr. 109	66 000
SUM TJENESTELEILIGHETER	285 000

NOTE: 18 PANT- OG GJELDSBREVLÅN**OBOS**

Renter 31.12.04: 2,50%, løpetid 13 år		
Opprinnelig 2000	-36 870 200	
Nedbetalt tidligere	7 745 704	
Nedbetalt i år	2 976 407	
		-26 148 089

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-26 148 089****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-45 325 200
SUM BORETTINNSKUDD	-45 325 200

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 71 473 384

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004 en bokført verdi på kr.: 98 826 418

LEILIGHETSNOTE

Ant.leil	Leie		Oppr.kostp.	Påk./reh.	Disp.mid.
	Oppr.innsk.	pr.mnd			
2	38 200	1 423	228 374	4 901	1 132
9	38 200	1 450	234 712	5 037	1 163
3	43 000	1 690	276 490	5 934	1 370
2	112 100	1 936	320 147	6 871	1 586
16	116 800	1 847	329 770	7 077	1 634
3	121 600	2 060	339 158	7 279	1 681
7	124 500	2 102	345 730	7 420	1 713
2	140 800	1 962	326 249	7 002	1 617
21	145 600	1 873	335 872	7 208	1 664
2	150 400	2 088	345 730	7 420	1 713
18	153 300	2 129	352 067	7 556	1 745
2	160 000	2 374	371 548	7 974	1 841
11	186 800	2 669	412 623	8 856	2 045
1	186 800	6 188	412 623	8 856	2 045
3	188 700	2 400	377 651	8 105	1 871
46	200 200	2 506	390 325	8 377	1 934
1	200 200	3 345	390 325	8 377	1 934
3	206 000	2 815	454 167	9 747	2 251
5	209 800	2 638	409 337	8 785	2 028
40	213 700	2 676	415 674	8 921	2 060
20	215 600	2 698	419 430	9 002	2 078
33	234 800	2 843	460 739	9 888	2 283
1	234 800	3 763	460 739	9 888	2 283
251	45 325 200	607 372	96 749 972	2 076 400	479 413

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet. Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

Andel gjeld er ikke oppgitt, da borettslaget har individualisert fellesgjelden. Det henvises til andel gjeld på den tilsendte ligningsoppgave.

5. FORSLAG

Til styret !

2/3-05

ANGÅENDE KATTEHOLD

Min begrunnelse for forslaget er at den gamle regelen til stadighet blir brutt fordi den er upraktisk å overholde for oss som bor i rekkehus og/eller har egen have. I et borettslag er det en fordel at reglene er komfortable og enkle å følge for alle beboere, uten at noen blir tilsidesatt eller kommer i en situasjon der de må bryte reglene. Det må tas hensyn til alle parter og derfor bør reglene ikke være for bastante, men bør tillate at skjønn og unntak utvises. Med andre ord; det bør være mulig med et visst slingringsmonn. Selv om ordlyden virker radikal i forhold til den gamle regelen tror jeg likevel den er mer i takt med den reelle situasjonen her. Som sagt hadde jeg egentlig håpet å få diskutert frem et nytt forslag på beboermøtet, men da det ikke lar seg gjøre får jeg ta sjansen på at dette forslaget blir godtatt.

Forslag til forandring av ordlyd i husordensregel nr 8 angående dyrehold:

1. forslag til votering: Hunder

”Hundehold tillates i borettslaget på vilkår av at dyret ikke er til skade eller plage for beboerne. Hunder kan luftes uten bånd ved idrettsplassen såfremt eier har kontroll over dyret og plukker opp eventuelle ekskrementer. For øvrig må gjeldende båndtvangregler følges. Ved klage fra beboere kan eier pålegges å holde hunden i bånd på borettslagets område.”

2. forslag til votering: Katter

”Katter tillates i borettslaget uten vilkår såfremt katten holdes innendørs. Utegående katter kan ved unntak tillates om det er praktisk vanskelig å holde dyret innendørs og om eier forplikter seg til å følge naboers pålegg om å holde dyret utenfor deres eiendom.”

Angående dette siste: Som nevnt tidligere har jeg bestilt middelet ”kattejager”, men har ennå ikke fått dette levert. Jeg skal derfor henvende meg til zoobutikken på senteret og se om jeg får tak i dette eller tilsvarende midler der. Ideen var egentlig å foreslå at katteeiere skulle forplikte seg til å holde minst to naboer med dette middelet om nødvendig, men det kan bli litt omstendelig å inkludere dette i forslaget, men i praksis blir man egentlig nødt til å skaffe slike midler til alle som måtte komme med klager i og med at det er vanskelig å holde kattene utenfor naboers eiendom på annen måte, og man kan heller ikke vite hvilke katter som går i naboenes haver – altså om det er ens egen eller en annen katt. Med andre ord; det kan bli dyrt å la katten gå ute. Men som katteeier burde man være inneforstått med det, om man skal holde fred med ens naboer.

Grunnen til at jeg tar med to forslag til votering, ett for hunder og ett for katter, er at også hundeeiere bør få utbytte av en regelforandring. Dessuten ville jeg ikke risikere at forslaget om kattehold ble nedstemt bare på grunn av forslaget til forandring av regelen om hundehold – derfor to separate forslag.

For øvrig vil jeg foreslå at man i stedet for ”erklæring om dyrehold” tar med et påbud som for eksempel: ”Dyreeiere må være registrert hos styret og forplikte seg til å følge gjeldende regler om dyrehold.”

Vennlig hilsen

R.C. Thrap-Meyer

Styrets innstilling:

Styret foreslår at forslagene fra Thrap-Meyer avvises og at husordensreglene beholdes som de er.

AKTIVITETSRAPPORT 2004

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø – Frivillighetssentralen

✓ **Vedlikehold**

Tidlig vår kom vi i gang med utvendig vedlikehold av bygningen. 24. april var det dugnad på uteområdet. 11 frivillige deltok. I løpet av våren og sommeren rakk vi å planere tunet, legge subus, duk og singel, plante tuntre, roser o.a. Vi har også malt 2/3 av hus og vinduskarmer utvendig.

✓ **Utleie**

Vi leier og låner ut lokalene til beboere, frivillige og foreninger.

Brukere av huset:

- Holmlia Sportsklubb
- Søndre Nordstrand Husflidslag
- Bydel Søndre Nordstrand
- Holmlia Pensjonistforening
- Natteravnene
- Securitas bomiljøveker
- Lions (Røde Kors' TV-aksjon)
- Borettslagstyrer
- Selvhjelpsgruppe.
- Ungdomstjenesten

✓ **Kursvirksomhet**

Gitarkurs

Ansvarlig for kurset var en av de frivillige som også er musiker. Det var 6 deltakere mellom 18 og 24 år, og kurset gikk over 5 kvelder á 3,5 timer.

Dansekurs

Ansvarlig for kurset har bidratt med over-head projektor, lerret, pc m/billedskjerm og bindemaskin og plastomslag til A4 ark.

Det er avholdt 44 kurskvelder á 3 timer. Mellom 5-10 deltakere hver gang.

Kurs i digital-foto

2 Kurs i konflikthåndtering (26.09 og 2.09 + 7.10 og 14.10)

✓ **Frivillige**

15 frivillige er registrert og aktive i og utenfor sentralen og har utført til sammen **1226** arbeidstimer

✓ **Brukere**

15 brukere er registrert og har mottatt frivillige tjenester i sine hjem.

✓ **Systue og «bruktbutikk»**

To frivillige damer tar i mot klær for småreparasjoner, legger opp bukser/skjørt og lignende. De har også ansvaret for drift av bruktbutikken og salg av barneklær og ting & tang.

✓ **4 studenter** (to kull) fra Sosialhøgskolen har hatt praksisplass i 2004.

✓ **Kontorplass**

Et av rommene er tilrettelagt for frivillige avisskrivere og andre som trenger pc og ro til å skrive, jobbe med prosjekter, skoleoppgaver o.a.

✓ **Andre arrangementer:**

- **15.01** – En person starter arbeids- og språktrening \en dag pr. uke. Etter forespørsel fra bydelens sysselsettingskontor
- **17., 19., 20., februar** nærmiljødag for 9. klasser fra Holmlia skole
- **19.02** Seminar for frivillige
- **26.02** Besøk av 10. pers. i forbindelse med bydelens integreringsprogram.
- **21.04** – oppstart av natteravngruppe på Åsbråten
- **27.05** Tur til Blaafargeverket for de frivillige
- **12.06** Sommermarked 12. juni
- **14.05** Dugnad i Holmliaparken
- **15.06** Besøk av justiskomiteen
- **22.06** Besøk av Rosenhoff voksenopplæring
- **5. – 9. juli** arrangerte HSK fotballskole i huset
- **09.09** – møte med politi, natteravn, repr. fra borettslag ang. ungdomsgjeng
- **01.10** Eldredagen. Informasjon om SHN's arbeid på Kantarellen og Prinsdal pensjonistforening.
- **06.10** Temakveld m/guidet tur i bydelen. Bomiljøteamet.
- **13.10** Møte med tillitsvalgte i brl./sameier, Securitas (info om vårt arbeid.)
- **20.10** Møte med de 3 nye borettslagene på Rosenholm.
- **26.10** Maling av Holmlia stasjon
- **28.10** Oppstart av Ungdomstjenesten
- **17.11** Møte med beboere på Bjørndal som ønsker å starte med nærmiljøarbeid.
- **18.11** Møte med tillitsvalgte i brl./sameier vedr. Holmlia senter
- **20 – 21.11** Julemarked
- **06.12** Tur til Løiten lysstøperi og Hamardomen for de frivillige

✓ **Andre engasjement:**

Omregulering av to tomter på Holmlia
Bomiljøteamet
Natteravnene
Oppfølging av vektertjenesten
Utgivelse av Avisen vår (4 nr.)
Miljøpatruljen
EU-gruppe (Good practice in community development)
Kameraovervåking i garasjer

UTSKRIFT AV PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag ble avholdt torsdag 12.05.2005, kl 18.00 i Hallagerbakken skole.

Tilstede var 50 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 13 med fullmakt, til sammen 63 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Tove Bjørnstad.

Møtet ble åpnet av: Birgith Vedahl Ullnæss.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Sissel Weholdt.

VEDTAK: Godkjent.

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

VEDTAK: Godkjent.

C. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Tove Bjørnstad og til å underskrive protokollen Kjell Sandberg og Line Marie Martinsen.

VEDTAK: Godkjent.

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent.

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

Styrets årsberetning for 2004 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

A. Regnskapet for 2004

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent.

B. Anvendelse av disponible midler

Styret foreslo å overføre disponible midler, kr 479.438,-, til neste års drift.

VEDTAK: Godkjent.

4. GODTGJØRELSER

A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 190.000,-.

B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2004 ble foreslått satt til kr 6.663,-.

VEDTAK: A. Godkjent.

B. Godkjent.

5. FORSLAG

A. FORSLAG FRA R. C. THRAP-MEYER OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENES BESTEMMELSE OM DYREHOLD

Forslag til forandring av ordlyd i husordensregel nr 8 angående dyrehold:

1. forslag til votering: hunder

Hundehold tillates i borettslaget på vilkår av at dyret ikke er til skade eller plage for beboerne. Hunder kan luftes uten bånd ved idrettsplassen såfremt eier har kontroll over dyret og plukker opp eventuelle ekskrementer. For øvrig må gjeldene båndtvangregler følges. Ved klage fra beboere kan eier pålegges å holde hunden i bånd på borettslagets område.

2. forslag til votering: katter

Katter tillates i borettslaget uten vilkår såfremt katten holdes innendørs. Utegående katter kan ved unntak tillates om det er praktisk vanskelig å holde dyret innendørs og om eier forplikter seg til å følge naboers pålegg om å holde dyret utenfor deres eiendom.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at forslagene fra Thrap-Meyer avvises og at husordensreglene beholdes som de er.

Nytt forslag fra Finn-Hugo Markussen:

Ny formulering av husordensreglenes punkt 8 om dyrehold, 1. avsnitt endres til: "Andelseier/leietaker kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne."

R. C. Thrap-Meyer trakk sitt forslag.

Alternativt forslag fra Ragnar Scheide:

"Katter kan tillates i borettslaget såfremt kattene som hovedregel holdes innendørs. Katter kan luftes ute i bånd, såfremt eier plukker opp eventuelle ekskrementer fra katten."

AVSTEMMING:

Skal reglene endre eller beholdes slik de er i dag?

Ønsker endring: 8 stemmer.

Styrets innstilling vedtas – husordensreglene beholdes slik de er.

Forslag fra Erlend Udnesseter:

"Styret gjennomgår eksisterende husordensregel med sikte på at den skal være ihht. norsk lov og rettspraksis og harmonisere bedre med praksis i borettslaget".

Forslaget fikk 9 stemmer og falt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 2 år ble foreslått:

Lars Paulsen

Hallagerbakken 18 A

VEDTAK: Enstemmig valgt.

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

1. Muhammad Shafiq Bhatti

Hallagerbakken 14 A - 34 stemmer

Line Berre Haneberg

Hallagerbakken 8 G - 26 stemmer

2. Nils Ole Vollan

Hallagerbakken 8 C - 38 stemmer

Line Berre Haneberg

Hallagerbakken 8 G - 26 stemmer

VEDTAK: Muhammad Shafiq Bhatti og Nils Ole Vollan ble valgt.

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Ole Ramstad

Ravnåsveien 13 A - 43 stemmer

2. Eirik Litangen

Hallagerbakken 12 C - 47 stemmer

3. Roar Henning Bergersen

Hallagerbakken 12 C - 30 stemmer

4. Hans Joachim Koblichke

Ravnåsveien 5 B - 29 stemmer

5. M. Hassan Bokhari

Hallagerbakken 8 B - 46 stemmer

6. Line Berre Haneberg

Hallagerbakken 8 G - 23 stemmer

7. Ahmmad Mushtaq

Hallagerbakken 12 B - 26 stemmer

VEDTAK: Eirik Litangen, M. Hassan Bokhari, Ole Ramstad og Roar H. Bergersen ble valgt.

D. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Børge Jensen

Hallagerbakken 10 C

Ole Petter Hervold

Hallagerbakken 18 B

Jennifer Bush

Hallagerbakken 10 A

Birgith Vedahl Ullnæss

Ravnåsveien 17 M

Gangadai Simonsen

Hallagerbakken 8 F

VEDTAK: Enstemmig valgt.

E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Lars Paulsen
delegert

Hallagerbakken 18 A
adresse

Vigdis Jørgensen
varadelegert

Hallagerbakken 14 C
adresse

VEDTAK: Enstemmig valgt.

Generalforsamlingen hevet kl. 21.20.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Sissel Weholdt /s/
møteleder

Tove Bjørnstad /s/
referent

Line Marie Martinsen /s/
protokollvitne

Kjell Sandberg /s/
protokollvitne

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

Leder	: Lars Paulsen	Hallagerbakken 18 A
Nestleder	: Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Styremedlem	: Tove Murud Ouaham	Hallagerbakken 18 C
Styremedlem	: Muhammad Shafiq Bhatti	Hallagerbakken 14 A
Styremedlem	: Nils Ole Vollan	Hallagerbakken 8 C

Oslo 19.05.2005

TB